

# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF Gatineau<sup>1</sup>



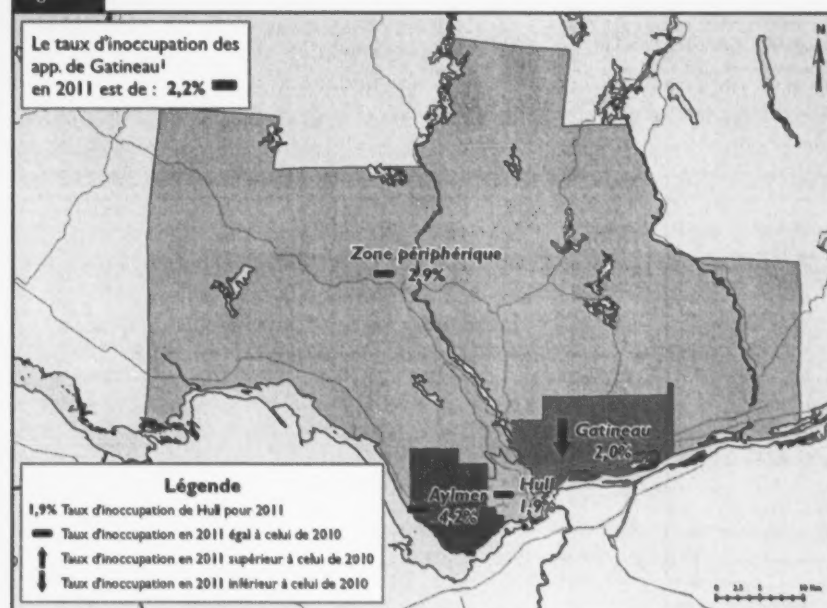
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

## Faits saillants – Gatineau

- Le taux d'inoccupation est demeuré relativement stable dans la partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau; il est estimé à 2,2 % en octobre 2011.
- Le loyer moyen des appartements locatifs d'initiative privée s'est élevé à 705 \$ par mois cet automne.
- La variation estimative du loyer moyen a été d'environ 2,2 %.

Figure 1

<sup>1</sup>partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

## Table des matières

- 2 Stabilité du marché locatif
- 2 Le ralentissement du mouvement d'accession à la propriété stimule la demande locative
- 3 Diversité sur le plan sectoriel
- 4 Taux d'inoccupation stable par taille de logements
- 5 Le taux de disponibilité est demeuré relativement stable en 2011
- 5 Les loyers en 2011
- 6 Ottawa et Gatineau : deux marchés relativement serrés
- 7 Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada est descendu en octobre 2011
- 10 Tableaux statistiques
- 19 Définitions

## ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes à l'adresse [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation). C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

## Stabilité du marché locatif

Tout comme l'an dernier, l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2011 révèle une stabilité du taux d'inoccupation dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau. En effet, la proportion de logements vacants est estimée à 2,2 % en octobre 2011, alors qu'elle s'élevait à 2,5 % l'année précédente. Comme le démontre la figure 2, le taux d'inoccupation oscille autour de 2 % depuis maintenant quatre ans dans la région gatinoise.

## Le ralentissement du mouvement d'accession à la propriété stimule la demande locative

La stabilité du taux d'inoccupation observée cette année sur le territoire gatinois est le résultat d'une augmentation de la demande et de l'offre d'appartements locatifs.

Du côté de la demande, le ralentissement du mouvement d'accession à la propriété a probablement soutenu la demande d'appartements locatifs dans la région en 2011. En effet, le marché du travail qui évolue en dents de scie à Gatineau, ainsi que l'incertitude qui touche les différents marchés, a vraisemblablement mis un certain frein au passage de la location à la propriété.

Les données indiquent d'ailleurs que le nombre de mises en chantier de logements en propriété absolue<sup>2</sup> est en forte baisse depuis la fin de 2010, en particulier dans le segment des maisons jumelées et en rangée. Ces deux types d'habitation exercent généralement un pouvoir d'attraction sur les accédants à la propriété (notamment sur les locataires), étant donné leur prix relativement abordable. La baisse de la construction de ces deux types de produit donne à penser qu'un pourcentage plus faible de locataires ont accédé à la propriété

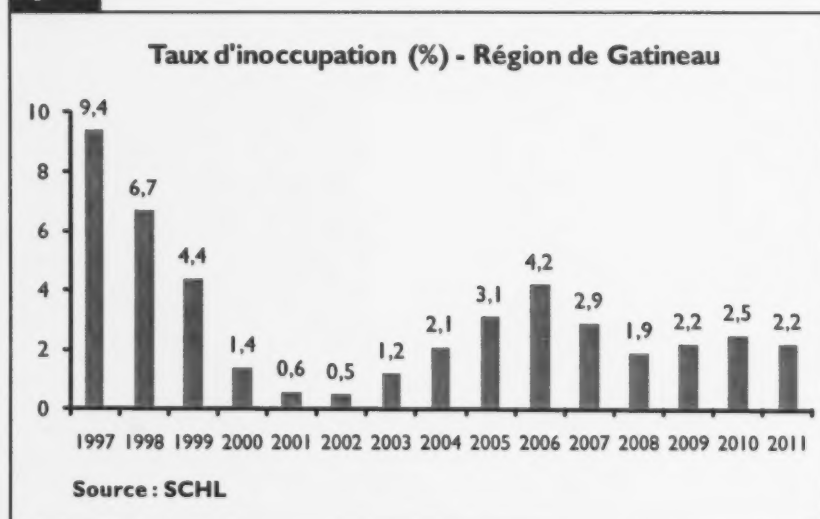
cette année à Gatineau, soutenant du même coup la demande d'unités locatives.

Ce recul des mises en chantier a été tempéré par le fait que les copropriétés mises en chantier, bien que beaucoup moins nombreuses que les habitations en propriété absolue dont les constructeurs ont coulé les fondations, ont augmenté au cours des derniers mois. Il est possible qu'une portion de ces copropriétés aient été achetées par des locataires désirant acquérir une habitation abordable et située en milieu urbain. Cette hausse n'a cependant pas permis d'essuyer les pertes enregistrées dans le segment des logements en propriété absolue, ce qui fait en sorte que globalement, un ralentissement de l'accession à la propriété s'est probablement produit cette année dans la région de Gatineau.

Un autre signe permet aussi de penser qu'une modération de l'accession à la propriété a eu lieu dans la capitale de l'Outaouais cette année : pour la première fois depuis que les données sont compilées, les ventes MLS<sup>®</sup> de logements existants descendront vraisemblablement sous la barre des 4 000 en 2011. Ce repli traduit le fait qu'un plus petit pourcentage de locataires ont fait le saut vers la propriété cette année, soutenant du même coup la demande de logements locatifs.

Un autre élément qui influence grandement la demande d'unités locatives est sans contredit le nombre de migrants qu'accueille une région. Des données provisoires<sup>3</sup> indiquent qu'un plus grand nombre d'immigrants devraient venir s'installer dans la RMR de Gatineau cette année. Cette hausse

Figure 2



<sup>2</sup> Essentiellement des maisons individuelles, jumelées ou en rangée.

<sup>3</sup> Source : Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles, données sur l'immigration en Outaouais au premier semestre de 2011.

de l'immigration est sans doute un facteur ayant contribué à raffermir la demande de logements locatifs cette année dans la région gatinoise. De plus, de nombreux ménages québécois et canadiens sont vraisemblablement venus s'installer dans la région en 2011, soutenant du même coup la demande.

Avec de telles conditions de demande et une offre de logements locatifs qui a augmenté entre nos deux dernières enquêtes (20 200 en 2011, contre 19 874 en 2010), il n'est pas surprenant de constater une stabilité du taux d'inoccupation en 2011 dans la région de Gatineau.

## Diversité sur le plan sectoriel

Hull, secteur où l'on retrouve plus de la moitié du parc locatif de la région, demeure l'un des marchés les plus tendus de la RMR, avec un taux d'inoccupation de 1,9 %, ce qui est similaire au taux observé lors de l'enquête de 2010. La popularité de ce sous-marché s'explique fort probablement par la proximité de la capitale canadienne et la présence de nombreux services, dont l'enseignement supérieur. Hull est le secteur qui répond le mieux aux besoins des étudiants et des ménages sans véhicule automobile, puisque c'est par ce secteur que transitent la plupart des circuits d'autobus. Mentionnons aussi qu'il est possible que les nombreux édifices gouvernementaux dans ce secteur attirent des travailleurs désirant vivre près de leur milieu de travail. Enfin, malgré le fait que la construction de logements locatifs à Hull soit

relativement faible depuis deux ans, l'univers locatif y a tout de même augmenté légèrement (+1 %) cette année. Ce phénomène est peut-être attribuable aux appartements en copropriété offerts en location dans ce secteur<sup>4</sup> qui viennent grossir l'univers locatif.

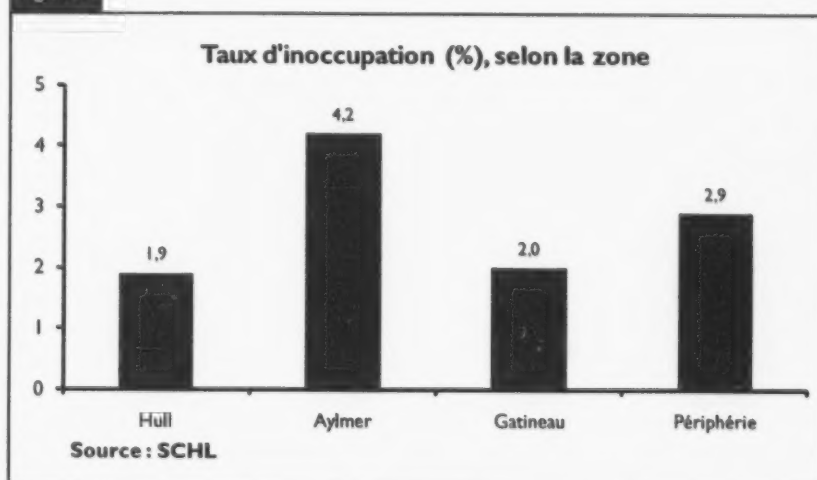
Avec 2 % d'appartements vacants, le marché locatif du secteur de Gatineau cet automne était tout aussi serré que celui de Hull. Ce faible taux d'inoccupation s'applique autant pour les appartements de une chambre (2,2 %) que pour ceux de deux chambres (2,1 %)<sup>5</sup>. Signe que la demande locative a été soutenue par plusieurs facteurs cette année dans le secteur de Gatineau, le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres est demeuré stable entre 2010 et 2011, et ce, malgré une augmentation de l'offre de 3 % pour ce type d'unités.

Tout comme l'an passé, Aylmer demeure l'un des endroits où la

proportion de logements vacants y est la plus grande dans la région (4,2 %). Les loyers qui y sont plus élevés qu'ailleurs sont peut-être un facteur contribuant à ce résultat. De plus, étant donné que c'est à Aylmer où il se construit le plus d'habitations depuis quelques années (environ 40 % des mises en chantier), cela laisse croire que c'est aussi dans cette zone où le mouvement d'accession à la propriété y est le plus fort.

Finalement, dans le secteur périphérique de la RMR, endroit où les immeubles locatifs sont assez rares, le pourcentage d'unités locatives inoccupées s'est fixé à 2,9 % en 2011, une situation stable en regard de celle de 2010. Rappelons que la périphérie regroupe tous les secteurs de la Colline des Outaouais, dont Buckingham et Masson-Angers, mais que c'est surtout dans ces deux derniers qu'est concentré le parc locatif de cette vaste zone. Or, c'est dans les deux secteurs de l'est de la ville que la construction de maisons

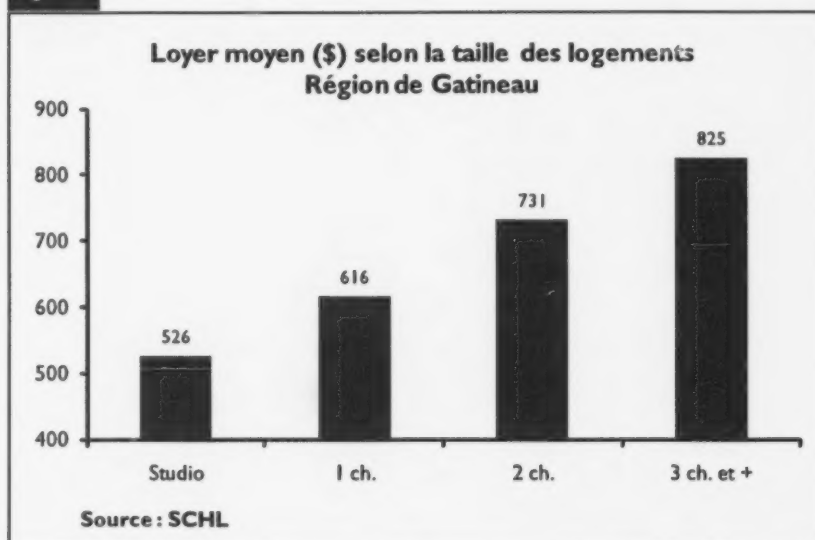
Figure 3



<sup>4</sup> Un changement méthodologique a aussi eu lieu entre l'enquête de 2010 et celle de 2011 en ce qui concerne le calcul de l'univers. Ce changement peut aussi être en partie responsable de la variation du nombre de logements locatifs entre 2010 et 2011.

<sup>5</sup> Pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique, les données pour les studios ne sont malheureusement pas disponibles. Dans le cas des appartements de trois chambres, la qualité de la donnée fait en sorte que celle-ci doit être utilisée avec prudence.

Figure 4



jumelées et en rangée a le plus reculé au cours des derniers mois. Le ralentissement de l'accession à la propriété a possiblement eu un impact important sur la demande dans cette zone, sachant que c'est également là que l'offre de logements locatifs neufs a le plus augmenté au cours de la dernière année.

Mentionnons aussi que les ventes MLS® sont depuis le début de l'année en baisse dans tous les secteurs de la capitale de l'Outaouais, ce qui permet de penser que la demande d'unités locatives a été soutenue dans plusieurs secteurs de Gatineau.

### Taux d'inoccupation stable par taille de logements

Comme c'est le cas pour le marché locatif dans son ensemble, le taux d'inoccupation par taille de logements est demeuré généralement stable entre 2010 et 2011. Pour chaque taille d'appartement, le taux d'inoccupation oscille autour de 2 %.

Pour des raisons de fiabilité statistique ou de confidentialité, plusieurs résultats sur les taux d'inoccupation

par taille d'appartements et par secteur ne sont pas disponibles. Dans le cas où ils le sont, la proportion de logements vacants entre nos deux dernières enquêtes est demeurée relativement stable pour la quasi-majorité des zones géographiques et tailles d'appartements. Il n'y a qu'à Aylmer, dans la catégorie des logements de une chambre, où une variation notable a été observée (2,6 % en 2011, 3,9 % en 2010).

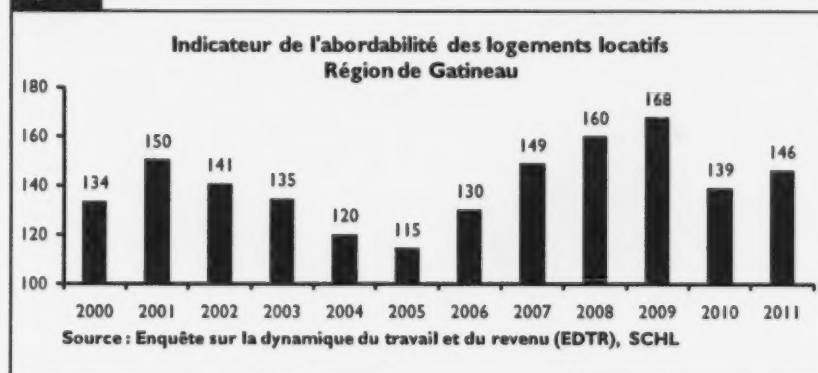
### Les immeubles récents affichent un faible taux d'inoccupation

Les résultats selon l'année de construction des immeubles indiquent qu'une plus petite proportion d'appartements étaient vacants dans les immeubles construits en 1990 ou après, le taux d'inoccupation étant de moins de 1 %. La popularité des logements situés dans les immeubles de construction récente est peut-être attribuable au fait qu'ils nécessitent moins d'entretien et de rénovations, et aussi parce qu'ils sont plus au goût du jour et répondent aux besoins et préférences actuels des locataires. Pour les immeubles bâtis avant le début des années 1990, les taux d'inoccupation variaient entre 2,2 et 4,6 %.

### Situation de marché stable pour les petits immeubles

Dans les petits immeubles de Gatineau (49 unités et moins), les taux d'inoccupation sont demeurés relativement stables entre nos enquêtes de 2010 et de 2011. Dans les immeubles de 100 unités ou plus, le taux d'inoccupation est passé de 1,3 à 2,1 % en l'espace d'un an, principalement en raison de la détente dans le segment des appartements

Figure 5



de une et de deux chambres. Des différences notables existent d'ailleurs selon le secteur géographique. En effet, tandis que le taux d'inoccupation était de 1,1 % à Hull, il était de 6,8 % à Aylmer. La proximité de Hull à Ottawa est peut-être l'un des facteurs expliquant ce plus faible taux d'inoccupation, certains Ottaviens ayant décidé de vivre à Hull, étant donné que les loyers y sont généralement moins élevés.

Les complexes locatifs de 50 à 99 unités ont évolué en sens inverse de ceux de plus de 100 logements. En effet, dans ces immeubles, la proportion de logements inoccupés a diminué de 1 point de pourcentage entre 2010 et 2011 (1,7 % en 2011, 2,7 % en 2010). De plus, un resserrement du marché a aussi eu lieu du côté des unités de une et de deux chambres.

Ces mouvements en sens inverse entre les immeubles de 50 à 99 unités et ceux de 100 unités et plus pour les appartements de une et deux chambres sont surprenants à première vue. Il serait pertinent à l'analyse de vérifier si ces résultats découlent de la spécificité de l'univers locatif (taille d'immeubles et d'appartements) de chacun des secteurs de la région de Gatineau.

### **Le taux de disponibilité est demeuré relativement stable en 2011**

Comme la proportion de logements inoccupés, le taux de disponibilité est resté plutôt stable : il se situe à 2,8 % cet automne. Ce taux tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi de ceux pour lesquels le

locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. Il donne une idée générale de l'offre de logements inoccupés à court terme, bien que la période automnale au Québec ne soit pas un moment de l'année où les déménagements de locataires sont normalement nombreux. Étant donné l'écart minime entre les taux d'inoccupation et de disponibilité, peu de déménagements étaient à prévoir à court terme dans la région de Gatineau.

### **Les loyers en 2011**

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'élève maintenant à 731 \$, alors que celui des appartements de trois chambres et plus atteint 825 \$. Quant aux loyers moyens des studios et des appartements de une chambre, ils se situent respectivement à 526 et 616 \$. Cette année, comme par le passé, il faut ajouter environ 100 \$ pour chaque chambre additionnelle.

Une analyse approfondie révèle d'ailleurs que le secteur le plus abordable pour la location d'un appartement de deux chambres est en périphérie de la région de Gatineau (environ 600 \$). C'est par contre à Aylmer (environ 800 \$) que le loyer moyen pour ce type de logements y est le plus élevé. Ces écarts entre secteurs s'expliquent entre autres par l'étendue des services offerts. Dans les deux autres secteurs du centre (Hull et Gatineau), les loyers dépassent de 100 à 150 \$ ceux demandés en périphérie. Étant donné que les loyers à Hull sont parmi les plus bas de la RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise et ontarienne), cela

contribue probablement à maintenir le pourcentage d'unités locatives vacantes dans ce secteur à un niveau relativement faible.

Selon les estimations de la SCHL, la variation estimative du loyer moyen des appartements<sup>6</sup> a été de 2,2 % entre les enquêtes d'octobre 2010 et d'octobre 2011. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2010 et de 2011. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

Les appartements de une chambre se distinguent avec une augmentation de loyer de 2,8 %. Cette hausse ne semble pas pouvoir s'expliquer par un taux d'inoccupation ou de disponibilité plus faible que dans les autres catégories d'appartements, ce qui aurait pu créer une pression à la hausse sur les loyers. Il est toujours possible que cette hausse soit le résultat d'un effet de composition dans cette catégorie d'appartements.

Pour les logements de deux chambres – catégorie dont font partie plus de la moitié des appartements de la région –, la croissance du loyer moyen (2,0 %) a été similaire à celle enregistrée pour les studios et les appartements de trois chambres ou plus.

<sup>6</sup> Pour comparer les données d'une année à l'autre, la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, ce qui donne une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants.

En ce qui a trait aux taux d'inoccupation, les données par fourchette de loyers révèlent qu'il n'y a pas de différences significatives entre les différentes fourchettes. Par exemple, la proportion de logements vacants dont le loyer se situe entre 500 et 599 \$ est sensiblement la même que celle pour les appartements loués entre 800 et 899 \$. Parmi l'ensemble des gammes de loyers, les taux d'inoccupation varient seulement de 1,7 à 2,3 %.

## Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Selon l'indicateur de l'abordabilité<sup>7</sup> des logements locatifs de la SCHL, le niveau d'abordabilité a légèrement augmenté sur le marché locatif de Gatineau en 2011 (voir la figure 4). Ainsi, cette année encore, le marché locatif est plus abordable à Gatineau que du côté ontarien de la RMR, où l'indicateur estimatif de l'abordabilité se situe à 105.

## Perspectives pour 2012

Le ralentissement de l'accession à la propriété qui se poursuivra en 2012 soutiendra la demande sur le marché locatif. En contrepartie, les faibles possibilités d'embauche à Gatineau se conjugueront à un léger recul du solde migratoire, limitant ainsi la pression sur la demande d'appartements à louer. En raison de ces conditions et d'une légère augmentation de l'offre, le taux d'inoccupation demeurera stable en 2012.

### Ottawa et Gatineau : deux marchés relativement serrés

Dans l'ensemble, le marché locatif est un peu plus serré sur la rive ontarienne. Le taux d'inoccupation est de 1,4 % à Ottawa, comparativement à 2,2 % à Gatineau.

Les loyers sont aussi nettement plus élevés du côté sud de la rivière des Outaouais. En effet, le loyer mensuel moyen s'y élève à 976 \$, contre 705 \$ du côté nord. Par ailleurs, cet écart élevé s'accroît, peu importe la taille des appartements. À Ottawa, il faut payer environ 200 \$ de plus qu'à Gatineau pour louer un studio. En comparaison, l'écart de loyer entre les deux rives atteint près de 300 \$ pour un appartement de une chambre, 350 \$ pour un appartement de deux chambres et 500 \$ pour un appartement de trois chambres ou plus.

D'une année à l'autre, les loyers ont monté de façon similaire à Ottawa et Gatineau. Selon les estimations, les loyers ont progressé de 2,3 % en octobre 2011 sur la rive ontarienne, contre 2,2 % à Gatineau. Pour obtenir plus de renseignements sur le marché de la région d'Ottawa, vous pouvez consulter le *Rapport sur le marché locatif* de la région d'Ottawa disponible sur le site Web de la SCHL.

<sup>7</sup> L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres dans un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmente si le marché devient plus abordable et diminue dans le cas contraire.

## Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada est descendu en octobre 2011

Dans les 35 grands centres urbains<sup>\*</sup> du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs de deux chambres a diminué en octobre 2011 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,6 à 2,2 %. L'immigration et la hausse de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans continuent de favoriser la demande de logements locatifs.

Parmi les grands centres urbains, les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2011 ont été relevés à Regina (0,6 %), Winnipeg, Kingston, Guelph (1,1 % dans les trois cas) et St. John's (1,3 %), et les plus hauts, à Windsor (8,1 %), Abbotsford (6,7 %), Saint John (5,9 %), Sherbrooke (4,7 %) et Moncton (4,3 %).

Au Canada, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 860 \$ en octobre 2010 à 883 \$ en octobre 2011. À l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 237 \$), Toronto (1 149 \$), Ottawa (1 086 \$),

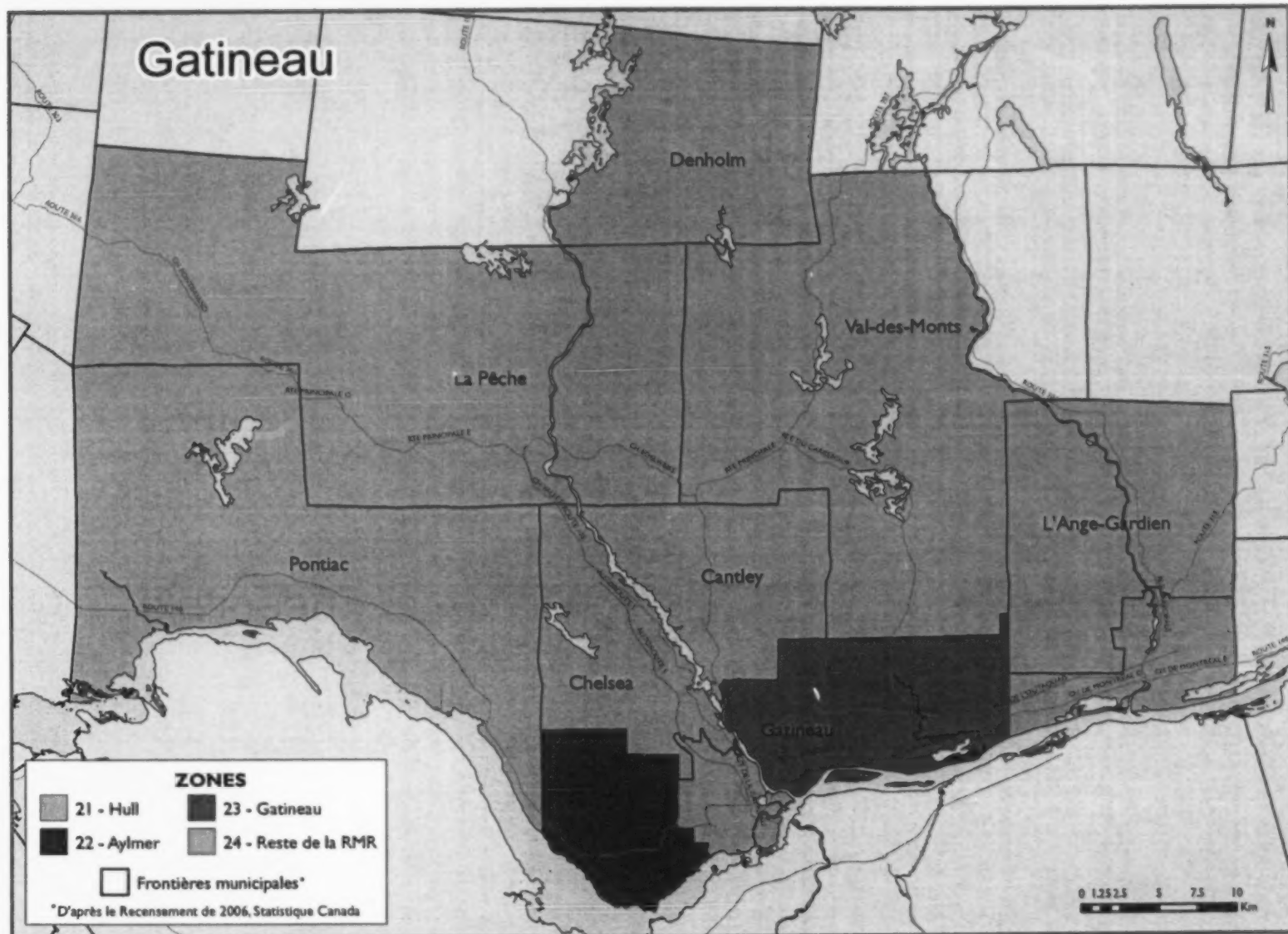
Calgary (1 084 \$), Victoria (1 045 \$), Edmonton (1 034 \$) et Barrie (1 001 \$). Il s'agit des seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 \$. Les loyers moyens les plus bas, toujours parmi les appartements de deux chambres, ont été observés à Trois-Rivières (547 \$), Saguenay (557 \$) et Sherbrooke (577 \$).

Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011, soit environ au même rythme que durant les 12 mois précédents (2,4 %) et à un taux se rapprochant de celui de l'inflation (2,9 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2011 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Dans sept de ces onze centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer ne dépassait pas 2,0 %. Sur le marché des copropriétés à louer, les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Saskatoon (0,4 %), Regina (0,6 %) et Vancouver (0,9 %), et les plus hauts, à Calgary (5,7 %), Edmonton (3,7 %) et Montréal (2,8 %).

	oct. 2010	oct. 2011
Abbotsford	6,5	6,7
Barrie	3,4	1,7
Brantford	3,7	1,8
Calgary	3,6	1,9
Edmonton	4,2	3,3
Gatineau	2,5	2,2
Grand Sudbury	3,0	2,8
Guelph	3,4	1,1
Halifax	2,6	2,4
Hamilton	3,7	3,4
Kelowna	3,5	3,0
Kingston	1,0	1,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	1,7
London	5,0	3,8
Moncton	4,2	4,3
Montréal	2,7	2,5
Oshawa	3,0	1,8
Ottawa	1,6	1,4
Peterborough	4,1	3,5
Québec	1,0	1,6
Regina	1,0	0,6
Saguenay	1,8	1,4
Saint John	5,1	5,9
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,6	4,7
St. Catharines-Niagara	4,4	3,2
St. John's	1,1	1,3
Thunder Bay	2,2	1,7
Toronto	2,1	1,4
Trois-Rivières	3,9	3,9
Vancouver	1,9	1,4
Victoria	1,5	2,1
Windsor	10,9	8,1
Winnipeg	0,8	1,1
<b>Tous les centres</b>	<b>2,6</b>	<b>2,2</b>

\* Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR D'OTTAWA-GATINEAU (PARTIE QUÉBÉCOISE)	
Zone 21	<b>Hull</b> : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Hull.
Zone 22	<b>Aylmer</b> : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité d'Aylmer.
Zone 23	<b>Gatineau</b> : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Gatineau.
Zone 24	<b>Zone périphérique</b> : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Buckingham, secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Masson-Angers, municipalité de Chelsea, municipalité de Cantley, municipalité de La Pêche, municipalité de Pontiac, municipalité de Val-des-Monts, L'Ange-Gardien, Denholm.
Zones 21-24	<b>RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise)</b>

## TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

### Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

#### Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

### Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

#### Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

#### Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

#### Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

### Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Winnipeg, Vancouver et Victoria

#### Données sur les appartements en copropriété offerts en location

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

### Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Winnipeg, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

#### Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

### 1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 21 - Hull	0,6 b	1,7 c	1,4 a	1,8 b	1,7 c	**	**	**	1,6 b	1,9 c
Zone 22 - Aylmer	11,8 d	**	3,9 b	2,6 b	3,9 b	5,4 c	4,7 d	0,0 d	4,4 b	4,2 b
Zone 23 - Gatineau	**	**	2,9 c	2,2 c	2,2 c	2,1 c	4,7 d	1,0 d	3,1 c	2,0 b
Zone 24 - Périphérie	**	**	**	4,7 d	3,7 d	**	**	0,0 d	4,8 d	2,9 c
Gatineau	4,5 d	2,5 c	2,3 b	2,1 b	2,2 b	2,3 b	3,4 d	1,4 c	2,5 a	2,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 21 - Hull	512 a	519 a	615 a	629 a	730 a	765 a	837 a	860 a	696 a	718 a
Zone 22 - Aylmer	552 a	562 a	658 a	665 a	787 a	792 a	892 a	893 a	754 a	763 a
Zone 23 - Gatineau	560 b	570 a	593 a	592 a	691 a	699 a	783 a	786 a	688 a	688 a
Zone 24 - Périphérie	425 a	**	494 a	501 a	582 a	610 a	733 a	738 b	577 a	600 a
Gatineau	518 a	526 a	606 a	616 a	711 a	731 a	808 a	825 a	691 a	705 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b - Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c - Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ), d - Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

#### RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 21 - Hull	568	578	3 168	3 178	5 311	5 363	1 239	1 272	10 286	10 391
Zone 22 - Aylmer	75	75	359	370	1 021	1 071	160	158	1 615	1 674
Zone 23 - Gatineau	174	170	1 376	1 364	3 992	4 085	1 243	1 250	6 785	6 869
Zone 24 - Périphérie	30	27	193	225	819	857	146	157	1 188	1 266
<b>Gatineau</b>	<b>847</b>	<b>850</b>	<b>5 096</b>	<b>5 137</b>	<b>11 143</b>	<b>11 376</b>	<b>2 788</b>	<b>2 837</b>	<b>19 874</b>	<b>20 200</b>

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

#### RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 21 - Hull	0,8 d	4,7 d	2,0 b	2,0 b	2,0 c	2,4 c	**	**	1,9 b	2,5 b
Zone 22 - Aylmer	11,8 d	**	3,9 b	2,9 b	3,9 b	6,7 b	5,9 d	0,0 d	4,5 b	5,1 b
Zone 23 - Gatineau	**	**	3,8 d	3,5 d	3,3 c	2,8 b	5,6 d	1,0 d	4,2 c	2,8 b
Zone 24 - Périphérie	**	**	**	4,7 d	3,7 d	**	**	0,0 d	4,8 d	2,9 c
<b>Gatineau</b>	<b>5,1 d</b>	<b>5,5 d</b>	<b>2,9 a</b>	<b>2,6 a</b>	<b>2,8 a</b>	<b>3,0 b</b>	<b>4,0 c</b>	<b>1,6 c</b>	<b>3,1 b</b>	<b>2,8 a</b>

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée<sup>1</sup> selon le nombre de chambres

#### RMR de Gatineau

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 21 - Hull	3,2 c	2,2 b	3,2 b	3,1 b	2,3 b	3,0 b	2,5 b	2,5 a	2,4 a	3,0 a
Zone 22 - Aylmer	5,6 a	0,3 a	0,5 a	1,9 a	2,4 a	0,5 a	++	5,5 d	1,1 a	1,6 c
Zone 23 - Gatineau	5,2 d	++	1,2 a	2,0 b	1,8 b	0,7 a	1,9 c	0,8 a	1,8 b	1,0 a
Zone 24 - Périphérie	**	**	++	**	**	2,6 c	++	++	**	2,9 c
<b>Gatineau</b>	<b>3,7 b</b>	<b>1,7 c</b>	<b>2,3 a</b>	<b>2,8 a</b>	<b>2,2 a</b>	<b>2,0 a</b>	<b>2,4 a</b>	<b>1,9 a</b>	<b>2,1 a</b>	<b>2,2 a</b>

<sup>1</sup>La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.  
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

#### RMR de Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
<b>Gatineau</b>										
Avant 1960	**	0,7 b	**	**	**	**	**	**	4,3 d	4,6 d
1960 à 1974	3,7 d	2,5	2,1 a	1,7 b	2,0 c	3,2 d	**	0,4 b	2,5 b	2,5 b
1975 à 1989	**	4,9	1,9 b	2,0 b	2,4 b	2,3 b	2,9 c	1,6 c	2,4 a	2,2 a
1990 à 1999	a.l.e.	a.l.e.	0,3 b	0,7 b	**	**	**	0,0 c	1,5 c	0,7 b
2000 ou après	**	**	**	0,6 b	**	0,6 b	1,1 d	**	2,4 c	0,9 d
Tous les immeubles	4,5 d	2,5	2,3 b	2,1 b	2,2 b	2,3 b	3,4 d	1,6	2,5 a	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

#### RMR de Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct. 10	oct. 11	oct. 10	oct. 11	oct. 10	oct. 11	oct. 10	oct. 11	oct. 10	oct. 11
<b>Gatineau</b>										
Avant 1960	466 c	448 b	535 a	557 a	650 a	661 a	754 b	760 b	615 a	606 a
1960 à 1974	542 a	552 a	624 a	626 a	704 a	729 a	803 a	838 a	675 a	690 a
1975 à 1989	467 b	522 a	616 a	631 a	686 a	691 a	784 a	786 a	677 a	684 a
1990 à 1999	a.l.e.	a.l.e.	578 a	572 b	729 a	742 a	770 a	787 a	711 a	730 a
2000 ou après	**	**	630 a	654 a	852 a	882 a	905 a	910 a	818 a	837 a
Tous les immeubles	518 a	526 a	606 a	616 a	711 a	731 a	808 a	825 a	691 a	705 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b - Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c - Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ), d - Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.3.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

#### RMR de Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct. 10	oct. 11	oct. 10	oct. 11	oct. 10	oct. 11	oct. 10	oct. 11	oct. 10	oct. 11
<b>Gatineau</b>										
3 à 5 unités	**	**	**	3,3 d	**	**	**	**	3,5 d	2,6 c
6 à 19 unités	**	**	2,7 c	2,1 c	2,6 c	2,6 c	**	0,0 c	2,5 b	2,2 c
20 à 49 unités	0,0 a	1,8 a	1,8 a	2,0 a	1,7 a	1,5 a	2,3 a	2,3 a	1,7 a	1,7 a
50 à 99 unités	2,8 a	3,8 a	2,3 a	1,1 a	3,4 a	1,6 a	1,9 a	3,2 a	2,7 a	1,7 a
100 unités et +	1,3 a	2,1 a	1,4 a	1,6 a	1,3 a	2,8 a	0,0 a	0,0 a	1,3 a	2,1 a
Tous les immeubles	4,5 d	2,5 c	2,3 b	2,1 b	2,2 b	2,3 b	3,4 d	1,6 c	2,5 a	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
<b>Gatineau</b>										
3 à 5 unités	508 b	451 c	555 a	559 a	700 a	711 a	826 a	826 a	688 a	690 a
6 à 19 unités	412 b	462 a	567 a	574 a	688 a	717 a	794 a	823 a	676 a	694 a
20 à 49 unités	501 a	508 a	622 a	629 a	719 a	732 a	745 a	752 a	698 a	710 a
50 à 99 unités	566 a	563 a	632 a	649 a	737 a	752 a	802 a	831 a	686 a	698 a
100 unités et +	582 a	595 a	683 a	710 a	794 a	816 a	936 a	941 a	738 a	761 a
Tous les immeubles	518 a	526 a	606 a	616 a	711 a	731 a	808 a	825 a	691 a	705 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b - Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c - Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ), d - Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Gatineau

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 21 - Hull	**	**	**	**	1,1 a	1,3 a	2,4 a	1,5 a	0,9 a	1,1 a
Zone 22 - Aylmer	**	3,7 d	3,5 c	3,1 d	**	**	**	**	3,1 a	6,8 a
Zone 23 - Gatineau	5,0 d	**	2,4 c	1,2 a	2,0 a	2,0 a	2,8 a	2,3 a	a.l.u.	a.l.u.
Zone 24 - Périphérie	3,7 d	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
<b>Gatineau</b>	<b>3,5 d</b>	<b>2,6 c</b>	<b>2,5 b</b>	<b>2,2 c</b>	<b>1,7 a</b>	<b>1,7 a</b>	<b>2,7 a</b>	<b>1,7 a</b>	<b>1,3 a</b>	<b>2,1 a</b>

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Gatineau

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
<b>Gatineau</b>										
Moins de 500 \$	**	**	**	**	0,0 d	**	a.l.e.	a.l.e.	**	**
500 à 599 \$	**	2,6 c	2,5 c	2,5 c	**	0,7 b	**	**	3,2 d	2,0 c
600 à 699 \$	**	3,9 c	2,5 b	2,2 b	2,5 c	1,9 c	1,3 d	0,6 b	2,4 b	2,0 b
700 à 799 \$	a.l.e.	a.l.e.	1,1 a	1,3 a	1,9 b	3,0 c	4,4 d	0,7 b	2,4 b	2,3 b
800 à 899 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	1,1 a	2,4 c	**	**	1,7 c
900 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**	**
Toutes les fourchettes	4,5 d	2,5 c	2,3 b	2,1 b	2,2 b	2,3 b	3,4 d	1,6 c	2,5 a	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## NOTE TECHNIQUE

***Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)***

**Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) :** Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

**Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) :** Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée  
selon la fourchette de loyers  
RMR de Gatineau**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
<b>Gatineau</b>										
Moins de 500 \$	**	**	**	**	0,0 d	**	a.l.e.	a.l.e.	**	**
500 à 599 \$	**	2,6 c	2,5 c	2,5 c	**	0,7 b	**	**	3,2 d	2,0 c
600 à 699 \$	**	3,9 c	2,5 b	2,2 b	2,5 c	1,9 c	1,3 d	0,6 b	2,4 b	2,0 b
700 à 799 \$	a.l.e.	a.l.e.	1,1 a	1,3 a	1,9 b	3,0 c	4,4 d	0,7 b	2,4 b	2,3 b
800 à 899 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	1,1 a	2,4 c	**	**	1,7 c
900 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**	**
Toutes les fourchettes	4,5 d	2,5 c	2,3 b	2,1 b	2,2 b	2,3 b	3,4 d	1,6 c	2,5 a	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers      a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon      s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## NOTE TECHNIQUE

**Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)**

**Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) :** Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

**Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) :** Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

## DÉFINITIONS

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant :** Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement.

### Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine, appelée noyau urbain. Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins des Recensements de 2001 et de 2006 de Statistique Canada.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire ne pourraient pas être réalisées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie du travail qu'ils font et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

### Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu de Statistique Canada, dont les données sont disponibles pour les années 1994 à 2009. Pour 2010 et 2011, la SCHL a établi des prévisions. À noter que l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est calculé au moyen de la valeur nominale des loyers et des revenus médians.

## LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : [www.schl.ca](http://www.schl.ca)

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : [chic@schl.ca](mailto:chic@schl.ca) – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :  
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :  
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux  
*Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) pour consulter  
ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises  
en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur  
votre site Web

Les rapports électroniques  
du Centre d'analyse de marché  
de la SCHL procurent une  
foule de renseignements  
détaillés sur les marchés  
national, provinciaux,  
régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :**  
renseignements sur les  
tendances futures du  
marché de l'habitation aux  
échelles locale, régionale  
et nationale.
- **Données et statistiques :**  
renseignements sur les  
différents aspects du  
marché de l'habitation –  
mises en chantier, loyers,  
taux d'inoccupation,  
et beaucoup plus!

## Mises en chantier d'habitations – Canada, toutes les régions

Le nombre désaisonnalisé annualisé de  
mises en chantier d'habitations au Canada  
a baissé de 204 500 en juillet à 188 300 en  
août. [Plus d'info...](#)

Parcourez le site

Canada



